

Id Cendoj: 28079110012010100230
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 680/2006
 Nº de Resolución: 246/2010
 Procedimiento: CIVIL
 Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER
 Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

SENTENCIA. INCONGRUENCIA. DEBE ESTIMARSE. INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DEL "FALLO" DEL JUZGADO POR PARTE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL QUE, AL RESOLVER, EL RECURSO DE APELACIÓN PERJUDICA AL RECURRENTE. OPCIÓN DE COMPRA. A FAVOR DEL ARRENDATARIO. DESDE EL MOMENTO DE SU EJERCICIO, LAS CANTIDADES A SATISFACER SON EN CONCEPTO DE PRECIO Y NO DE RENTA.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiséis de Abril de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 68/02, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Posadas (Córdoba); cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **don Secundino**, representado ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Isacio Calleja García; siendo parte recurrida **Manufacturas Agrícolas Cordobesas, S.A.**, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Beatriz González Rivero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de Manufacturas Agrícolas Cordobesas, S.A. contra don Secundino .

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara "... *Sentencia por la que se declare haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta y ordene el desahucio del demandado, condenando asimismo a D. Secundino a que abone a la entidad que representa la suma de VEINTICUATRO MIL CUARENTA EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO, (24.048 EUROS), así como el importe de las rentas que vayan venciendo hasta la terminación del procedimiento, más los intereses sobre el principal reclamado, computado de acuerdo con los preceptos invocados en el fundamento de derecho sexto de la demanda, y con expresa condena en costas.*"

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Secundino contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "*tras los trámites legales pertinentes absuelva a mi mandante de las peticiones que se vierten en dicha demanda, acordando no haber lugar a la reclamación que se hace de contrario ni el desahucio propiamente dicho, con expresa condena en costas a la actora...*"; al tiempo que formulaba reconvenición en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado "*... dicte sentencia en los siguientes términos: A) Que se condene a la reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales las fincas registrales NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003 del Registro de la Propiedad de Posadas, debiendo constar en las mismas las naves objeto del contrato y con la calificación de industriales, figurando el precio de escritura el equivalente en euros de 64.000.000 ptas, (384.647,75 E), con entrega simultánea de mi mandante del equivalente a 61.000.000 ptas (366.617,38 E), al haber entregado ya a cuenta el equivalente a 3.000.000 ptas (18030,36 E), con*

devolución en concepto de daños y perjuicios por parte de la actora-reconvenida de las rentas percibidas desde 11/9/01.- B) Subsidiariamente para el caso de que no se estimen daños y perjuicios que se condene a la reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 del Registro de la Propiedad de Posadas, debiendo constar en las mismas las naves objeto del contrato y con la calificación de industriales, figurando el precio de escritura el equivalente en euros de 64.000.000 ptas, (384.647,75 E), con entrega simultánea de mi mandante del equivalente a 61.000.000 ptas (366.617,38 E), al haber entregado ya a cuenta el equivalente a 3.000.000 ptas (18030,36 E).- C) Subsidiariamente para el caso de que no se considere ejercida en tiempo la opción de compra formulada por mi mandante que por la actora reconvenida se le devuelva el equivalente a 3.000.000 ptas (18030,36 E) que entregó en su día a cuenta de la futura escritura, más los intereses legales correspondientes.- Y en cualquier caso con condena en costas a la actora reconvenida".

3.- Dado traslado de la reconvenición a la parte actora, por la representación de la misma se contestó, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó aplicables, y terminó suplicando al Juzgado que "... dicte Sentencia desestimando la Reconvenición interpuesta de contrario en los pedimentos referidos a su representada, y todo ello con expresa condena en costas."

4.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas fueron admitidas y practicadas en el juicio, quedando los autos vistos para sentencia.

5.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 9 de mayo de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que debiendo estimar y estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Almenara Angulo, en nombre y representación de la mercantil Manufacturas agrícolas cordobesas SA, frente a Secundino , debo declarar y declaro haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento concertado entre ambas partes po falta de pago de la renta y ordeno el desahucio del demandado, condenándolo a que abone a la actora la suma de 24.048 euros, así como el importe de las rentas que vayan venciendo y a las costas procesales de la demanda interpuesta.- Que debiendo estimar y estimando la reconvenición interpuesta por la Procuradora Sra. Esteo Domínguez en nombre y representación de Secundino , frente a la mercantil Manufacturas agrícolas cordobesas SA, debo condenar y condeno a la actora reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 del Registro de la Propiedad de Posadas al haberse perfeccionado la compraventa concertada entre ambos en su día, con entrega simultánea del demandado de 366.617,38 euros y con devolución al mismo en concepto de daños y perjuicios de las rentas percibidas desde el 11 de Septiembre de 2001 en una suma de 24.048 euros, así como el importe de las rentas que vayan venciendo.- Las costas procesales de la reconvenición se abonarán por mitad las comunes y cada parte abonará las causadas a su costa."

En fecha 4 de julio de 2003 se dictó auto de aclaración de la mencionada sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "DISPONGO.- Se modifica la sentencia de fecha 9 de Mayo de 2003 en el sentido de corregir el error existente en el fallo en el sentido de sustituir el párrafo donde se expresa "debo condenar y condeno a la actora reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 en el Registro de Propiedad de Posadas al haberse perfeccionado la compraventa concertada entre ambos, con entrega simultánea del demandado de 366.617,38 EUROS" por el siguiente: "Que debo condenar y condeno a la actora reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 en el Registro de Propiedad de Posadas al haberse perfeccionado la compraventa concertada entre ambos, con entrega simultánea del demandado de la cantidad de 384.647,75 EUROS" manteniendo íntegramente el resto de los pronunciamientos...."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Secundino , y sustanciada la alzada, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba, dictó sentencia con fecha 31 de enero de 2006 , cuyo Fallo es como sigue: "Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la Representación de don Secundino , contra la sentencia que, en fecha NUEVE DE MAYO DE DOS MIL TRES, dictó el Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION NÚMERO 1 DE POSADAS , en los autos de 68/2002, debemos reformar y reformamos meridata resolución, en el sentido de que su segundo apartado quede establecido de la siguiente forma: "Debo condenar y condeno a la actora reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 en el Registro de la Propiedad de Posadas, al haberse perfeccionado la compraventa concertada entre ambos, con entrega simultánea del demandado de 366.617,38 euros". Sin imposición de costas."

TERCERO.- La Procuradora doña Isabel García Sánchez, en nombre y representación de don Secundino , formalizó recurso extraordinario por infracción procesal y de casación ante la Audiencia Provincial de Córdoba, fundado el primero, como motivo único amparado en el artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en infracción de lo dispuesto en los artículos 209, apartados 2 y 3, y 218.1 de la misma Ley , por incongruencia; y el de casación, igualmente integrado por un solo motivo, se refiere a infracción de

lo dispuesto en los *artículos 1450, 1451, 1119, 1192.1, 1091 y 1095 del Código Civil*.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 18 de noviembre de 2008 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como que se diera traslado de los mismos a la parte recurrida, Manufacturas Agrícolas Cordobesas S.A., que se opuso a su estimación por escrito bajo representación de la Procuradora doña Beatriz González Rivero.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 13 de abril de 2010, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hechos de los que nace la controversia que ha dado lugar al presente proceso, cuya realidad no se discute, vienen recogidos por la sentencia recurrida en su primer fundamento de derecho de la siguiente forma:

A) La mercantil Manufacturas Agrícolas Cordobesas S.A. formuló demanda de juicio ordinario contra don Secundino . En Posadas, con fecha 11 de septiembre de 2000, ambas partes, la demandante arrendadora, y el demandado, como arrendatario, firmaron un contrato de arrendamiento de dos naves industriales y terreno, por término prorrogable de un año, a partir de la fecha del mismo; el precio convenido por el arrendamiento era de cuatro millones de pesetas equivalentes a 24.040,48 euros, siendo así que en el mismo contrato de arrendamiento se contenía una opción de compra de las naves y terreno a favor del arrendatario, "que podrá ejercer antes de que finalice el plazo del mismo, por un importe de 61 millones de pesetas, cuyo importe será pagado al contado en el momento de firmarse la escritura notarial correspondiente".

B) Llegada la fecha de vencimiento del contrato y no existiendo denuncia de ninguna de las partes, el mismo quedó prorrogado tácitamente por otra anualidad y la misma renta, la cual fue impagada, según expone la parte actora en su demanda, que termina solicitando que se dicte sentencia por la que se declare haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta y ordene el desahucio del demandado, condenando asimismo a don Secundino a que abone a la entidad que representa, la suma de 24.040,48 # así como el importe de las rentas que vayan venciendo hasta la terminación del procedimiento, más los intereses sobre el principal reclamado, computado de acuerdo con los *preceptos invocados en el fundamento sexto* de la demanda y con expresa condena en costas.

C) La parte demandada se opuso a la demanda y formuló reconvencción solicitando: 1) Que se condene a la reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 del Registro de la Propiedad de Posadas, debiendo constar en las mismas las naves objeto del contrato con la calificación de industriales, figurando en la escritura el precio, equivalente en euros a 64 millones de pesetas (384.674,75 #), con entrega simultánea por el reconviniente del equivalente a 61 millones de pesetas (366.617,38 euros), al haber entregado ya a cuenta el equivalente a tres millones de pesetas (18.030,36 euros) con devolución, en concepto de daños y perjuicios, por parte de la actora-reconvenida de las rentas percibidas desde el 1 de septiembre de 2001; 2) Subsidiariamente, para el caso de que no se estimen daños y perjuicios, que se condene a la reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales ya señaladas en las condiciones establecidas sin la devolución de las rentas señaladas; y 3) Subsidiariamente, para el caso de que no se considere ejercida en tiempo la opción de compra formulada por el reconviniente, que por la parte actora reconvenida se le devuelva el equivalente a tres millones de pesetas (18.030,36,00 #) entregó en su día a cuenta de la futura escritura, más los intereses legales correspondientes, todo ello con imposición de costas a Manufacturas Agrícolas Cordobesas S. L.

El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Posadas, al que correspondió por reparto el conocimiento del asunto, dictó sentencia de fecha 9 de mayo de 2003, en cuya parte dispositiva estimó la demanda interpuesta por Manufacturas Agrícolas Cordobesas S. L. contra don Secundino y declaró haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento concertado entre las partes por falta de pago de la renta, ordenando el desahucio del demandado al que condenó además a abonar a la actora la suma de 24.048 # así como el importe de las rentas que vayan venciendo y las costas procesales de la demanda interpuesta. Del mismo modo estimó parcialmente la reconvencción deducida por el demandado y condenó a la actora-reconvenida a «*otorgar escritura de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 del Registro de la Propiedad de Posadas al haberse perfeccionado la compraventa concertada entre ambos en su día, con entrega simultánea al demandado de 366.617,38 #* » y con devolución al mismo, en concepto de

daños y perjuicios, de las rentas percibidas desde el 11 de septiembre de 2001, en total la cantidad de 24.048 euros así como el importe de las rentas que vayan venciendo, sin especial declaración sobre costas.

Con fecha 6 de julio la representación de la parte actora, Manufacturas Agrícolas Cordobesas S.L. solicitó del Juzgado la *corrección de error material* en el fallo de la sentencia, pues la cantidad a entregar había de ser la de 384.647,75 . A ello accedió el Juzgado mediante auto de 4 de julio siguiente en cuya parte dispositiva acordó sustituir el fragmento del "fallo" anteriormente destacado por el siguiente: «*Que debo condenar y condeno a la actora reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 en el Registro de la Propiedad de Posadas al haberse perfeccionado la compraventa concertada entre ambos, con entrega simultánea al demandado de la cantidad de **384.647,75 EUROS** »*, haciéndose constar expresamente que se mantenían íntegramente el resto de los pronunciamientos, lo que se reiteró por dos veces.

Recurrida en apelación la sentencia por el demandado don Secundino , la Audiencia Provincial de Córdoba (Sección 2ª) dictó nueva sentencia de fecha 31 de enero de 2006 , que estimó parcialmente el recurso y, en referencia a la sentencia dictada en primera instancia, estableció textualmente lo que sigue: «*debemos reformar y reformamos meritada resolución, en el sentido de que su segundo apartado quede establecido de la siguiente forma: "Debo condenar y condeno a la actora reconvenida a otorgar escritura de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 y NUM003 en el Registro de la Propiedad de Posadas, al haberse perfeccionado la compraventa concertada entre ambos, con entrega simultánea del demandado de **366.617,38 euros**".. »*

El recurrente interesó de la Audiencia la aclaración de la referida sentencia ante la eventualidad de que se entendiera suprimida en la misma la condena de Manufacturas Agrícolas Cordobesas S.L. a devolverle las rentas satisfechas desde el 11 de septiembre de 2001, en total la cantidad de 24.048 euros así como el importe de las rentas que vayan venciendo, según había establecido la sentencia de primera instancia. La Audiencia denegó dicha petición manteniendo que el "fallo" de su sentencia era claro y que no correspondía resolver ahora cuestiones diamantes de la primera instancia, por lo que declaró no haber lugar a aclaración alguna.

I. Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- El único motivo del recurso se formula por infracción de lo dispuesto en los *artículos 209, apartados 2 y 3, y 218.1 de la misma Ley* , por incongruencia. La formulación del motivo resulta plenamente justificada en tanto que claramente la Audiencia Provincial, como confirma el auto denegatorio de la aclaración que se le solicitó que "transcribe" lo que entiende por "fallo" de la sentencia dictada por el Juzgado, ha cercenado del referido "fallo" de la sentencia de primera instancia una frase que se refiere a la condena a la actora inicial -posteriormente reconvenida- a la devolución de rentas percibidas, eliminándolo de hecho cuando sobre el pronunciamiento contenido en el mismo no se había recurrido, ya que el único recurso de apelación lo había formulado la parte demandada y era a ella a quien favorecía.

Se da por tanto un supuesto de incongruencia por cuanto únicamente corresponde al tribunal de apelación resolver sobre aquellas cuestiones que efectivamente le han sido planteadas por las partes mediante el recurso de apelación, lo que cabe considerar incluso en casos como el presente en que tal resultado de incongruencia resulta de una defectuosa integración de la sentencia de primera instancia efectuada por la Audiencia al complementarla con el posterior auto dictado por el Juzgado que se limitaba a corregir un supuesto error material acerca de la cantidad objeto de condena fijada en el "fallo".

La estimación del recurso por infracción procesal no ha de conducir, como interesa la parte recurrente, a la reposición de las actuaciones al momento inmediatamente anterior a dictar sentencia en la segunda instancia; sino que, por aplicación de la *Disposición Final Decimosexta, regla 7ª* , afectando la infracción procesal a la propia sentencia dictada, procede dictar nueva sentencia anulando la recurrida en lo necesario y pasando a resolver el recurso de casación igualmente interpuesto.

II. Recurso de casación

TERCERO.- El único motivo del recurso de casación se dirige a la denuncia de infracciones legales a partir de las cuales, según la parte recurrente, la sentencia impugnada -como la dictada por el Juzgado- estimaron la demanda interpuesta por Manufacturas Agrícolas Cordobesas S.L. contra el hoy recurrente don Secundino , declarando la procedencia del desahucio respecto de los inmuebles arrendados y su obligación de satisfacer determinadas rentas.

La argumentación del recurso viene a sostener que, ejercida la opción de compra sobre el bien

arrendado por el Sr. Secundino en agosto de 2001, cuando aún no había terminado el período inicial del contrato de arrendamiento fijado para un año, se perfeccionó la compraventa y cesó por tanto la obligación de pagar la renta establecida pese a que la posesión de los inmuebles se mantuvo tras finalizar dicho período, para lo cual se citan como infringidos los *artículos 1450, 1451, 1119, 1192.1, 1091 y 1095 del Código Civil*.

El motivo ha de prosperar y, con él, el recurso de casación ya que, ejercido el derecho de opción por el arrendatario dentro del plazo señalado, se perfecciona la compraventa pudiendo desde ese momento el vendedor instar de la otra parte el otorgamiento de la escritura y el pago del precio convenido, por lo que no procedía en forma alguna declarar el desahucio del arrendatario por impago de rentas y la obligación de pago de las mismas en momento posterior al del ejercicio, en tiempo y forma, de la opción. En este sentido cabe citar la sentencia de esta Sala de 4 mayo 1994 (Recurso núm. 1547/1991) que, en un supuesto similar al ahora enjuiciado, señala que el importe de las rentas satisfechas a partir del ejercicio de la opción de compra por el anterior arrendatario había de imputarse al precio de la compraventa.

Ello responde a que, en esencia, la opción no es más que una modalidad de precontrato o promesa unilateral de contrato, de modo que desde el momento en que el arrendatario-optante decide perfeccionar la compraventa -para cuya celebración el concedente u optatario ya adelantó su consentimiento- carece de sentido hablar de la existencia de arrendamiento y de pago de rentas, pues sobre una misma cosa no se concibe que el mismo sujeto sea a la vez comprador y arrendatario de modo que cualesquiera cantidades entregadas a partir del válido ejercicio.

Por ello ha de considerarse infringido lo dispuesto por el *artículo 1451* del que se derivan los efectos obligacionales de carácter inmediato de la opción de compra, con la consecuencia de que ha de prosperar el recurso de casación.

CUARTO.- Estimados ambos recursos procede, conforme con lo ya razonado, resolver en el sentido de desestimar la demanda y estimar la reconvencción en la forma en que lo hizo el Juzgado, con imposición de costas de primera instancia a la parte demandante y sin especial pronunciamiento sobre las causadas en la apelación y por los presentes recursos (*artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar** a los recursos **extraordinario por infracción procesal** y de **casación** interpuestos por la representación procesal de **don Secundino** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Córdoba (Sección 2ª) de fecha 31 de enero de 2006 en Rollo de Apelación dimanante de autos de juicio ordinario número 68/03 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Posadas, en virtud de demanda interpuesta por **Manufacturas Agrícolas Cordobesas S.A.**, contra **el hoy recurrente**, la cual **casamos y anulamos** y, en su lugar:

1º) **Desestimamos** la demanda interpuesta por **Manufacturas Agrícolas Cordobesas S.A.** contra **don Secundino**, con imposición a la actora de las costas causadas por la misma.

2º) **Estimamos parcialmente** la reconvencción formulada por este último y, en consecuencia, **condenamos a Manufacturas Agrícolas Cordobesas S.A.** a otorgar a favor del reconviniente escritura de venta de las fincas registrales NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003 del Registro de la Propiedad de Posadas, con entrega simultánea por parte de aquél de **366.617,38 euros**, así como a devolverle las rentas arrendaticias que, en su caso, hubiera percibido correspondientes al período posterior al 11 de septiembre de 2001, sin especial declaración sobre costas de la reconvencción, y

3º) No procede hacer especial declaración sobre **costas** de la apelación ni sobre las causadas por los presentes recursos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Juan Antonio Xiol Rios.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesus Corbal Fernandez.- Antonio Salas Carceller.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller**, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.